



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

1. Em cumprimento à decisão provisória proferida aos 9 de novembro de 2022 nos autos do Agravo de Instrumento nº 2266647-90.2022.8.26.0000 interposto por VAMPRE II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., em tramitação perante 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo;
2. E em prestígio e atenção ao postulado da segurança jurídica, fica consignado que todo e qualquer ato administrativo praticado com fundamento nessa Resolução nº 03/CONPRESP/2021 deverá informar que o tema encontra-se sub judice, até o trânsito em julgado de eventual e futura decisão de mérito a ser proferida nos autos da ação judicial nº 1064409-37.2022.8.26.0053, em trâmite perante a 7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, Capital, sem prejuízo da necessária comunicação ao Cartório de Imóveis da circunscrição responsável pelos atos relacionados aos imóveis constantes do polígono "Chácara das Jaboticabeiras".

RESOLUÇÃO Nº 03/CONPRESP/2021

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e alterações posteriores, e de acordo com a decisão dos Conselheiros presentes à **744ª Reunião Ordinária**, realizada em 22 de novembro de 2021;

CONSIDERANDO que a denominada "Chácara das Jaboticabeiras" situada no bairro da Vila Mariana constitui importante área urbana de valor histórico, com vias internas estabelecidas entre 1924 e 1928 e inalteradas até a atualidade, apresentando valor afetivo e referencial para a população;

CONSIDERANDO que o projeto de loteamento da "Villa Jaboticabeira", antiga Villa Kostka, com autoria atribuída aos engenheiros Francisco Prestes Maia e Antonio Smith Bayma, revela padrões urbanísticos de dimensão, recuo e implantação nos lotes, além de via, praça e passeios arborizados e amplos, características intrínsecas dos bairros jardins existentes;

CONSIDERANDO as características locais, da Grota natural ocupada pelo arruamento ARR0099, parcialmente projetado pelo Eng. Paulo Taufik Camasmie, que observa as nascentes e drenagem das águas pluviais, determinando um modelo de planejamento urbano com atributos especiais na cidade de São Paulo;

CONSIDERANDO a morfologia urbana, a paisagem cultural e simbólica do conjunto urbano dotados de identidade e memória além dos elementos urbanísticos da "Chácara das



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRES - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

Jaboticabeiras” que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

CONSIDERANDO a importância ambiental do local, como espaço antrópico regulador e diferenciado, visando à manutenção das qualidades ambientais urbanas no bairro de Vila Mariana e da cidade de São Paulo;

CONSIDERANDO o contido no processo administrativo SEI nº 6025.2019/0008103-5.

RESOLVE:

Artigo 1º - TOMBAR o conjunto urbano da “Chácara das Jaboticabeiras”, situada na Subprefeitura de Vila Mariana, Distrito Vila Mariana, situada internamente ao quadrilátero formado pela Av. Rodrigues Alves, Rua Humberto I, Rua Joaquim Távora, Av. Domingos de Moraes, sendo o perímetro do Tombamento restrito a um polígono formado pelos logradouros do QUADRO I e lotes constantes do QUADRO II, conforme representado em planta.

Artigo 2º - O bem tombado é composto pelos seguintes elementos:

1. A vegetação, especialmente a de porte arbóreo, os ajardinamentos públicos e particulares, a permeabilidade do solo.
2. A transparência e permeabilidade visual dos muros de fecho que integram os recuos de frente com os logradouros.
3. O atual traçado urbano, representado por seus logradouros contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares, as calçadas, passeios e praças.
4. A morfologia do conjunto edificado que apresenta entre si, ritmo e padrão volumétrico.
5. A pavimentação de paralelepípedos das ruas.

Artigo 3º - Qualquer projeto ou intervenção, nos logradouros listados no **QUADRO I** e nos lotes constantes do **QUADRO II**, deverão ser previamente analisados e aprovados pelo DPH/CONPRES

Artigo 4º - Não serão permitidas alterações no sistema viário, mudanças em guias e largura de calçadas, substituição dos paralelepípedos existentes na pavimentação do leito carroçável, sem a prévia anuência do DPH/CONPRES.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRES - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

Parágrafo Único - As intervenções quando necessárias e devidamente justificadas, deverão manter testemunhos do projeto original e utilizar o princípio de distinguibilidade.

Artigo 5º - Com a finalidade de preservar as características desta área fica estabelecido o conjunto de diretrizes para reformas, demolições, regularizações e novas construções, quanto à altura máxima, recuos, permeabilidade do solo, para os lotes constantes do **QUADRO II** e conforme os seguintes itens:

1. A altura máxima permitida para novas edificações, reformas com aumento de área ou qualquer construção no lote, será de 10,00 m (dez metros), tomada a partir do ponto médio da testada do lote, no caso de declive, e 10,00 m (dez metros) de altura, acompanhando o perfil natural do terreno, no caso de alicive, conforme o caso, até o ponto mais alto da cobertura ou cumeeira, incluindo todos os elementos, salvo os lotes identificados na **Área 1 do QUADRO II** que poderão seguir a altura de 50,00m (cinquenta metros).

2. Fica estabelecido o recoo de frente de 4,00 m (quatro metros) para todos os lotes que devem ser ajardinados, **exceto os lotes identificados**:

2.1. lotes das quadras 035 e 036 do Setor 037 que fazem parte da **Área 1**, conforme **QUADRO II**, que deverão ter recuos de frente de 8,00 m (oito metros) para novas edificações com altura superior a 10,00 (dez metros).

2.2. lotes da quadra 036 do Setor 037 que fazem parte da **Área 2**, conforme **QUADRO II**, que deverão manter a edificação no alinhamento frontal, sem recao.

3. A permeabilidade visual nas testadas dos lotes deverá ser mantida através da utilização de gradis ou elementos vazados (tela, cerca viva ou similar), integrando os recuos de frente, preferencialmente ajardinados, com os logradouros.

4. As novas construções deverão destinar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do lote como área permeável, para lotes menores que 500m², e 25% para lotes maiores que 500m². Será considerada a permeabilidade existente à época do Tombamento para as reformas, ampliações e regularizações, através de comprovação, quando esta for menor que a exigida. A permeabilidade mínima de 15% deverá ser indicada no projeto e em quadro de cálculo de áreas, não sendo computadas para este cálculo as superfícies sobre laje.

5. Os lotes constantes da **Área 1** da quadra 036, deverão manter os recuos de frente existentes à época do tombamento, não sendo permitida a ocupação destes por novas



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRES - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

construções, salvo os lotes 0104-3, 0105-1, 0115-9 e 0114-0 que deverão observar o item 2.1.

Artigo 6º – Para desdobros de lote será exigida a metragem mínima de 125m², para remembramentos atender às diretrizes do **QUADRO II, Áreas 1, 2 e 3**, observando que os lotes sobre os quais incide este tombamento não poderão ser anexados ou lembrados a lotes externos ao polígono descrito no **Artigo 1º**.

Artigo 7º – Na área do presente tombamento será permitida apenas a instalação de Mini-ERBs e demais equipamentos de radiofrequência com dimensões físicas reduzidas em sua totalidade (incluindo todo o conjunto de peças e bases de sustentação) que não oferecem bloqueio ou impacto visual.

Artigo 8º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

DOC 11/11/2022 – P. 23/26

DOC 04/10/2023 – P. 43

DOC 09/10/2023 – P. 59/60